BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 176/10

Verkündet am:
8. Juli 2011
Langendörfer-Kunz,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

WEG § 5 Abs. 2, § 22 Abs. 3

a) Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate.

b) Bei der Gesamterneuerung der Zentralheizung einer Wohnanlage muss den Wohnungseigentümern angemessene Zeit zur Umstellung der in ihrem Sondereigentum stehenden Heizkörper und Anschlussleitungen gegeben werden. Danach können sie von der erneuerten Heizungsanlage abgetrennt werden, wenn die alten Geräte mit der neuen Anlage nicht (mehr) kompatibel sind.

BGH, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10 - LG Berlin
AG Berlin-Charlottenburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 7. Juli 2010 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage hinsichtlich des Sondereigentums abgewiesen worden ist.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 4. November 2009 im Umfang der Aufhebung geändert.

Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Wohnungseigentümer vom 13. Juli 2009 zu TOP 6 insoweit nichtig sind, als sie die Erneuerung der Heizkörper und der dazugehörigen Anschlussleitungen in den Wohnungen und die "Sonderumlage für das Sondereigentum" in Höhe von 205.900 € betreffen.

Im Übrigen bleiben die Klage ab- und die Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 40 % und die Beklagten zu 60 %.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Mitglieder eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit 36 Wohnungen. Nach der Teilungserklärung stehen "die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an" im Sondereigentum der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer fassten am 26. Oktober 2007 den Beschluss, die alte Heizungsanlage inklusive Steigleitungen auf der Grundlage eines Gutachtens zu erneuern. Auf einer weiteren Versammlung am 24. Oktober 2008 beschlossen sie eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage und eine ergänzende Prüfung des Erneuerungskonzepts. Auf der Versammlung vom 13. Juli 2009, um die es hier geht, beschlossen die Wohnungseigentümer zu Tagesordnungspunkt (TOP) 6,

1. auf der Grundlage der bisherigen Beschlüsse die Erneuerung der Heizzentrale, der Steigleitungen sowie aller notwendigen Verteilungsleitungen und Heizkörper gemäß der Planung vom September 2008 nach Ende der Heizperiode 2009/2010 durchzuführen und

2. bei einem veranschlagten Gesamtkostenvolumen von 496.000 € eine Sonderumlage aufzubringen von 110.000 € "für das Gemeinschaftseigentum" und von 205.900 € "für das Sondereigentum", welche in zwei Raten aufzubringen sein sollte, nämlich die erste Rate für das Gemeinschaftseigentum zum 31. Januar 2010 und die zweite Rate für das Sondereigentum zum 31. März 2010.

2 Die Anfechtungsklage gegen diese Beschlüsse ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Revision möchten die Kläger weiterhin die Ungültigerklärung der Beschlüsse zu TOP 6 erreichen. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht hält die von den Klägern in der Begründungsfrist vorgetragenen Einwände gegen die Beschlüsse für in der Sache unberechtigt. Die Beschlüsse griffen nicht in das Sondereigentum der Kläger an den Anschlussleitungen und an den Heizkörpern in ihrer Wohnung ein. Diese stünden nicht im Sondereigentum der Kläger, sondern im Gemeinschaftseigentum; die entgegenstehende Regelung in der Teilungserklärung sei unwirksam. Eine Zentralheizungsanlage stehe mit allen ihren Bestandteilen im Gemeinschaftseigentum. Das gelte auch für die Heizkörper in den einzelnen Wohnungen und die dazu gehörigen Anschlussleitungen. Auf die Frage, ob das Vorhandensein der Heizkörper zwingende Voraussetzung für das Funktionieren der Heizungsanlage sei, komme es dabei nicht an. Der Beschluss über die Sonderumlage sei entgegen der Ansicht der Kläger auch klar und entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.

II.

4 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nur teilweise stand.

5 1. Die Klage ist unbegründet, soweit sich die Kläger gegen die Festlegung des Beginns der Arbeiten zur Erneuerung der Heizzentrale und der Steigleitungen (erster Beschluss zu TOP 6 der Versammlung vom 13. Juli 2009) und gegen die Erhebung einer Sonderumlage von 110.000 € für das Gemeinschaftseigentum sowie gegen deren Fälligkeit und Durchsetzung (zweiter Beschluss zu TOP 6) wenden.

6 a) Entgegen der Ansicht der Kläger fehlt es insoweit nicht an der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Die Heizzentrale und die Steigleitungen einer Zentralheizung stehen nach unbestrittener Ansicht im Gemeinschaftseigentum. Insoweit sieht die Teilungserklärung auch keine Abweichungen vor. Ihre altersbedingte vollständige Erneuerung ist als modernisierende Instandsetzung nach § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 3 und 4 WEG möglich und hat in der Versammlung eine ausreichende Mehrheit gefunden.

7 b) Die Beschlüsse sind auch inhaltlich nicht zu beanstanden.

8 aa) Die Erneuerung dieser Teile der Heizungsanlage haben die Wohnungseigentümer schon auf ihren Versammlungen am 26. Oktober 2007 und am 24. Oktober 2008 beschlossen. Diese Beschlüsse sind bestandskräftig. Ihre technische Ergänzung um eine Festlegung des Beginns der Arbeiten und die Aufbringung einer Sonderumlage entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Kläger haben innerhalb der Klagebegründungsfrist hiergegen eingewandt, die Vornahme der Erneuerung zum vorgesehenen Zeitpunkt sei technisch nicht zwingend. Sie dürfe nur vorgenommen werden, wenn die Instandhaltungsrücklage soweit aufgefüllt sei, dass die Maßnahme daraus bezahlt werden könne. Das trifft nicht zu. Die Wohnungseigentümer haben bei der Entscheidung darüber, in welchen Schritten sie eine sachlich gebotene (modernisierende) Instandsetzung durchführen, einen Gestaltungsspielraum (OLG München, ZMR 2007, 557, 558; OLG Hamm, FGPrax 2007, 69, 70; Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 90). Diesen Spielraum haben die Wohnungseigentümer nicht überschritten. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Instandhaltungsrücklage nicht bereits soweit aufgefüllt war, dass die Maßnahme ohne weiteres aus ihr bezahlt werden konnte. Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht eine Instandsetzung zwar nur, wenn auch die Kostenfrage geregelt ist (BayObLG, DWE 1996, 75, 76; OLG Saarbrücken, ZMR 1997, 31, 33;

Bärmann/Merle, aaO, § 21 Rn. 90). Das ist aber nicht erst dann der Fall, wenn die erforderlichen Mittel bereits aufgebracht sind. Es genügt, dass die Aufbringung der Mittel durch die Wohnungseigentümer gesichert ist.

9 bb) Gegen die sachliche Berechtigung der Sonderumlage für das Gemeinschaftseigentum haben die Kläger in der Klagebegründungsfrist keine Einwände erhoben. Sie haben lediglich eingewandt, die Beschlussfassung sei unklar. Das trifft aber nicht zu. Aus dem Beschluss ergibt sich, dass die Eigentümer abweichend von der Beschlussvorlage beschlossen haben, die anteilige Sonderumlage für das Gemeinschaftseigentum schon bis zum 31. Januar 2010 aufzubringen.

10 2. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Klage indessen begründet, soweit die Beschlüsse eine Erneuerung auch der Heizkörper und der dazugehörigen Anschlussleitungen in den Wohnungen und die Aufbringung der dafür vorgesehenen Sonderumlage von 205.900 € betreffen. Insoweit sind die Beschlüsse nichtig, weil es den Wohnungseigentümern an der Beschlusskompetenz fehlt.

11 a) Diese Teile der Heizungsanlage gehören nach § 2 Abs. 1 Buchstabe i der Teilungserklärung zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer. Die Erneuerung der Heizkörper und Anschlussleitungen ist danach Angelegenheit des einzelnen Wohnungseigentümers, nicht Aufgabe der Gemeinschaft. Diese könnte sich mangels einer entsprechenden Öffnungsklausel in der Teilungserklärung damit nur befassen, wenn die Erneuerung auch dieser Teile der Heizungsanlage Inhalt einer Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG sein könnte oder wenn die Zuordnung der Heizkörper und Anschlussleitungen zum Sondereigentum nach § 5 Abs. 2 WEG unzulässig wäre und diese deshalb in Wirklichkeit zum Gemeinschaftseigentum gehörten. Beides ist nicht der Fall.

12 b) Nach § 15 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer durch Beschluss einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch regeln. Als derartige Gebrauchsregelungen sind in der Rechtsprechung auch Regelungen angesehen worden, welche unabhängig von der eigentumsrechtlichen Zuordnung den Austausch defekter Heizkörperventile (BayObLG, NJW-RR 1987, 1493) oder auch ganzer Heizkörper (OLG München, NJW-RR 2008, 1182, 1186 aE) oder ein Verbot vorsahen, Heizkörper zu entfernen (BayObLG, WuM 1986, 26; ähnlich OLG Hamburg, ZMR 1999, 502, 503). Dem kann nicht gefolgt werden. Bei dem Austausch defekter Aggregate geht es nicht um den ordnungsgemäßen Gebrauch der gemeinschaftlichen Zentralheizungsanlage, sondern um deren Instandsetzung. Die Kompetenz dafür richtet sich nach §§ 21, 22 Abs. 3 WEG. Diese Vorschriften stellen auf die eigentumsrechtliche Zuordnung der Bauteile ab. Auch ein Verbot, Heizkörper zu entfernen, zielt nicht darauf, den ordnungsgemäßen Gebrauch der gemeinschaftlichen Heizungsanlage sicherzustellen, sondern darauf zu verhindern, dass sie in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Hier haben die Wohnungseigentümer nicht beschlossen, wie mit der (neuen) Heizung umzugehen ist, sondern dass sie erneuert werden soll. In diese Erneuerung haben sie die Heizkörper nebst Anschlussleitungen nach der Kommentierung in der in dem Beschluss genannten Anlage 5 nicht deshalb einbezogen, weil ihr weiterer Betrieb die (neue) Anlage beschädigen würde, sondern weil es zweckmäßig erschien, auch sie zu erneuern. Das ist keine Regelung zum Gebrauch der neuen gemeinschaftlichen Heizungsanlage.

13 c) Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für die Heizkörper und Anschlussleitungen ergibt sich entgegen der Ansicht der Vorinstanzen und der Beklagten auch nicht daraus, dass es unzulässig wäre, diese in der Teilungserklärung zu Sondereigentum zu erklären, und dass diese Bauteile nach

§ 5 Abs. 2 WEG nur Gemeinschaftseigentum sein könnten. Die Regelung in der Teilungserklärung ist vielmehr wirksam und deshalb maßgeblich. Das haben die Beklagten selbst bei ihren früheren Beschlüssen zur Heizungserneuerung nicht anders gesehen.

14 aa) Ob die Heizkörper in den Wohnungen einer Wohnanlage mit Zentralheizung und die dazugehörigen Anschlussleitungen Gemeinschafts- oder Sondereigentum sind, wird allerdings unterschiedlich beurteilt. Nach wohl überwiegender Ansicht dienen die an eine Zentralheizung angeschlossenen Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen nur dem Wohnungseigentümer, in dessen Wohnung sie sich befinden. Etwas anderes gelte nur, wenn der einzelne Heizkörper für den Betrieb der gesamten Heizungsanlage unverzichtbar sei (BayObLG, ZfIR 2003, 246, 249; OLG Hamburg, ZMR 1999, 502, 503; OLG Köln, DWE 1990, 108, 109; LG Frankfurt/Main, MDR 1990, 57; Bamberger/Roth/Hügel, BGB, 2. Aufl., § 5 WEG Rn. 10; Bärmann/Armbrüster, WEG, 11. Aufl., § 5 Rn. 82; Spielbauer/Then, WEG § 5 Rn. 4 bei Fn. 29; Timme/Kesseler, WEG, § 5 Rn. 41; Ott, MietRB 2004, 130, 131; [ähnlich auch OLG Köln, NZM 2003, 641, 642 für Fußbodenheizung]; offen gelassen von BayObLG, WuM 1986, 26 und NJW-RR 1987, 1493). Für einen solchen Sonderfall ist hier nichts ersichtlich. Deshalb wären die Bauteile hier, wie in der Teilungserklärung festgelegt, Sondereigentum. Nach der Gegenmeinung, die sich die Vorinstanzen zu eigen gemacht haben, sind die Heizkörper und die Anschlussleitungen in den einzelnen Wohnungen auch dann Gemeinschaftseigentum, wenn ihre Demontage die Funktionsfähigkeit des Heizungssystems nicht beeinträchtigt (Jennißen/Grziwotz, WEG 2. Aufl., § 5 Rn. 85; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 52; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Aufl., Rn. 75; Schmidt, ZMR 2005, 669, 670). Der Senat hat sich bislang nur mit der Zuordnung einer Heizungsanlage befasst (Urteile vom 8. November 1974 - V ZR 120/73, NJW 1975, 688, 689 und vom 2. Februar

1979 - V ZR 14/77, BGHZ 73, 302, 309), nicht aber mit der Zuordnung von Heizkörpern und Anschlussleitungen in den Wohnungen einer Wohnanlage mit einer Zentralheizung.

15 bb) Die Frage bedarf auch hier keiner in jeder Hinsicht abschließenden Entscheidung. Entschieden werden muss nur, ob die Heizkörper und Anschlussleitungen durch die Teilungserklärung (oder eine nachträgliche Vereinbarung) dem Sondereigentum der Wohnungseigentümer zugeordnet werden können, wie das hier geschehen ist. Diese Frage bejaht der Senat.

16 (1) Nach § 5 Abs. 2 WEG stehen, unabhängig von ihrer Lage in Räumen des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums, nur solche Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. Diese Voraussetzung ist nicht bei allen Bauteilen einer Zentralheizungsanlage gegeben, die - wie hier - aus einer Heizzentrale und einem - hier Steigleitungen genannten - Leitungssystem bestehen, das die Heizwärme in der Wohnanlage zur Abnahme durch die einzelnen Wohnungseigentümer verteilt. Allen Wohnungseigentümern dienen die Heizzentrale und die Leitungen zur Verteilung der Heizwärme in der Anlage. Ohne sie stünde die Heizwärme den Wohnungseigentümern nicht zur Verfügung. Die in den Wohnungen aufgestellten Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen dienen dagegen bei einer solchen Anlage nur dem Wohnungseigentümer, in dessen Wohnung sie sich befinden. § 5 Abs. 2 WEG steht jedenfalls der hier getroffenen Regelung, dass diese Bauteile Sondereigentum sein sollen, nicht entgegen.

17 (2) Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass eine Heizungsanlage ein in sich geschlossenes System darstellt, wie von den Vertretern der Gegenmeinung geltend gemacht wird.

18 (a) Die Heizzentrale und das Verteilungssystem einer Zentralheizung sind zwar so ausgelegt, dass sie die vorgesehenen Heizkörper in den Wohnungen ausreichend mit Heizwasser versorgen können. Es kann auch sein, dass eine Zentralheizungsanlage so ausgelegt ist, dass, was die Beklagten mit dem nicht näher konkretisierten Hinweis auf eine Energie- oder Wärmebedarfsberechnung geltend machen wollen, die einzelnen Wohnungen in einem Mindestumfang beheizt werden müssen. Eine solche Systemvorgabe würde aber nicht schon dann erreicht, wenn die Wohnungen überhaupt angeschlossen sind, sondern erst, wenn die Bewohner der Wohnungen diese Anschlüsse auch nutzen und die Wohnungen in dem erforderlichen Umfang beheizen. Eine solche Systemvorgabe machte deshalb die angeschlossenen Heizkörper nebst Anschlussleitungen nicht zu einem unverzichtbaren Bestandteil der zentralen Teile der Heizungsanlage. Sie führte vielmehr dazu, dass alle Wohnungseigentümer, ob angeschlossen oder nicht, nach § 14 Nr. 1 i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG verpflichtet sind, ihre Wohnungen entsprechend den Mindestvorgaben des Systems zu beheizen (vgl. Bärmann/Klein, aaO, § 14 Rn. 26 und § 15 Rn. 19; ähnlich: Jennißen/Hogenschurz, aaO, § 14 Rn. 12; BayObLG, WuM 1989, 341 für Schutz vor Einfrieren von Leitungen).

19 (b) Die Heizkörper in den einzelnen Wohnungen nebst Anschlussleitungen sind auch nicht deshalb Gemeinschaftseigentum, weil an eine Zentralversorgungseinrichtung nicht beliebig viele Heizkörper beliebiger Bauart und Leistung angeschlossen werden können. Dazu kommen zwar nur Heizkörper in Betracht, die nach Zahl, Bauart, Zuschnitt, Anschlussart und Erhaltungszustand mit der Zentraleinrichtung kompatibel sind und deren ordnungsgemäßes Funktionieren nicht beeinträchtigen. Daraus ergibt sich aber nicht, dass die Gesamtanlage ohne Heizkörper und Anschlussleitungen nicht funktionierte und diese unverzichtbare Bauteile der gemeinschaftlichen Teile der Heizungsanlage wären. Es handelt sich vielmehr um technische Beschränkungen bei der Benut-

zung dieser Gemeinschaftseinrichtung, die der einzelne Wohnungseigentümer beachten muss, wenn er sie nutzen will. Solche Vorgaben können den Wohnungseigentümer faktisch zwingen, neue Heizkörper und Anschlussleitungen anzuschaffen, wenn die vorhandenen alten wegen ihres Erhaltungszustands die neue Anlage beschädigten oder mit ihr technisch nicht mehr kompatibel sind, etwa, weil, wie hier geltend gemacht wird, die Rohrdurchmesser der Anschlussleitungen verkleinert werden müssen. Eine Legitimation der Gemeinschaft, dem einzelnen Wohnungseigentümer die Erneuerung auch technisch kompatibler Heizkörper und Anschlussleitungen aufzuzwingen oder umgekehrt eine von ihm für sich angestrebte Erneuerung mit technisch kompatiblen Geräten oder deren technisch vertretbare Verlegung innerhalb seiner Wohnung zu verweigern, lässt sich aus den technischen Vorgaben der zentralen Einheiten der Anlage indessen nicht ableiten.

20 (3) Diesem Ergebnis steht auch die angebliche "Systemverantwortlichkeit" der Gemeinschaft nicht entgegen. Mit ihr wird allerdings die Zuordnung der Heizungs- und Thermostatventile zum Gemeinschaftseigentum begründet. Die Ventile sollen auch dann zum Gemeinschaftseigentum gehören, wenn die Heizkörper selbst Sondereigentum sind (OLG Hamm, NJW-RR 2002, 156; OLG München, NJW-RR 2008, 1182, 1186; OLG Stuttgart, WuM 2008, 44; Riecke/Schmid/Schneider, § 5 Rn. 52; Spielbauer/Then, aaO, § 5 Rn. 12 bei Fn. 114; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, aaO Rn. 75; aM Bärmann/Armbrüster, § 5 Rn. 107; Timme/Kesseler, aaO, § 5 Rn. 41). Das folge daraus, dass Zentralheizungen nach dem heutigen § 14 Abs. 1 Sätze 1 und 2 EnEV, nach § 14 Abs. 1 Satz 2 EnEV gegebenenfalls auch nachträglich, mit zentralen selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie zur Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe in Abhängigkeit von der Außentemperatur oder einer anderen geeigneten Führungsgröße und der Zeit, ausgestattet werden müssen. Diese Verpflichtung be-

sagt über die eigentumsrechtliche Zuordnung der Ventile nichts. Die Ausstattungsverpflichtung trifft nach § 26 Abs. 1 EnEV den Bauherrn, bei nachträglichem Einbau nach § 14 Abs. 1 Satz 2 EnEV den Eigentümer. Das ist derjenige, dem das Bauteil zugewiesen ist, an dem das Ventil eingebaut werden muss. Das wiederum ist bei einer Zuordnung der Heizkörper zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer. Daran änderte es nichts, wenn solche Geräte auch zur Steuerung oder Überwachung oder benötigt werden, um den Verbrauch festzustellen. Ihr Vorhandensein ist Voraussetzung für die Möglichkeit eines Anschlusses an die Heizungsanlage, stellt aber eine Regelung in der Teilungserklärung nicht in Frage, derzufolge Heizkörper Sondereigentum sein sollen.

21 (4) Die Zuordnung von Heizkörpern und Anschlussleitungen zum Gemeinschaftseigentum ist schließlich auch nicht deshalb erforderlich, weil sich eine solche Anlage anders nicht erneuern ließe. Die Erneuerung der Heizzentrale und der Steig- und der sonstigen zentralen Verteilungsleitungen einer Zentralheizung kann zwar, wie bereits ausgeführt, dazu führen, dass vorhandene alte Heizkörper und Anschlussleitungen nicht mehr an die neue Anlage angeschlossen werden können, weil sie diese beschädigten oder Aggregate der Zentralanlage störten. Das stünde der Durchführung der beschlossenen Erneuerung der Zentraleinheiten der Anlage aber nur entgegen, wenn für einen Wohnungseigentümer, der seine Heizkörper und Anschlussleitungen nicht erneuern möchte, die weitere Versorgung mit Heizwärme auch unter Verwendung seiner alten Bauteile gewährleistet werden müsste. Das ist nicht der Fall. Die Gemeinschaft muss dem einzelnen Wohnungseigentümer unter dem Gesichtspunkt der Rücksichtnahme (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juni 2005 - V ZR 235/04, NJW 2005, 2622, 2623 für Versorgungssperre) eine angemessene Zeit zur Umstellung seiner Heizkörper geben, die Durchführung der beschlossenen Erneuerung aber nicht über den danach gebotenen Zeitraum hinaus zurückstellen. Ein Wohnungseigentümer, der seine Geräte auch danach nicht erneuern will, kann

dann von der Heizungsanlage getrennt werden, wenn seine Geräte und/oder Anschlussleitungen mit der neuen Zentralheizung nicht mehr kompatibel sind.

IV.

22 Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Krüger Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 04.11.2009 - 72 C 95/09 -
LG Berlin, Entscheidung vom 07.07.2010 - 85 S 125/09 WEG -